

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) OAP

SECTORIELLE N°28

> SECTEUR EX VALEO A SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Dossier d'approbation – Conseil de territoire du 25 février 2020

Mis en compatibilité par délibération du Conseil de Territoire le 13 octobre 2020 (MECDU Village Olympique)

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 9 novembre 2021 déclarant d'intérêt général le projet de site unique du ministère de l'intérieur valant mise en compatibilité du document d'urbanisme de plaine commune (MECDU PSU St Ouen)

Mis en compatibilité par arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 14 mars 2022 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation du campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord « CHUGPN » et emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU CHUGPN)

Modifié par délibération du Conseil de Territoire le 29 mars 2022 (Modification n°1 du PLUi)

Mis en compatibilité par décret du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2022 modifiant le décret no 2016-1566 du 21 novembre 2016 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation du tronçon de métro automatique du réseau de transport public du Grand Paris reliant les gares de Pont-de-Sèvres et de Saint-Denis Pleyel, dans les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis et emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Bois-Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, Nanterre, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud et Suresnes et de l'établissement public territorial Plaine Commune (MECDU ligne 15 Ouest)

SOMMAIRE

| | | |
|---|---|---|
| 1 | CONTEXTE DU PROJET..... | 3 |
| 2 | ENVIRONNEMENT DU SITE | 3 |
| 3 | LE PARTI D'AMENAGEMENT..... | 4 |
| 4 | LE SCHEMA DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS..... | 5 |

1 CONTEXTE DU PROJET



Ex-Valéo, vue satellite et périmètre de l'OAP

Source : IGN, Ortho HR 2017



Ce site est le premier lieu d'implantation des usines Valéo. L'entreprise, qui s'appelait à l'époque la SAFF (Société Anonyme Française de Ferodo), y a démarré ses activités en 1923.

L'entreprise, dont la vocation première était la fabrication de garnitures de freins et d'embrayage, qui a connu un développement considérable, aujourd'hui présente dans 29 pays, a arrêté ses activités à Saint-Ouen en 1991, et a vendu le site à la SIDEC, Société d'Economie Mixte Départementale. En 1999, la ville a racheté le bâtiment du « centre social et sportif » de Ferodo-Valéo qui avait été construit en 1959 à côté de l'usine.

La vocation du site aujourd'hui est d'accueillir un programme de construction à dominante résidentielle. Le site, d'une superficie d'environ 5 000 m², porte sur la totalité de l'emprise foncière de ces anciennes usines. De forme triangulaire, le site est délimité par la rue des Rosiers au sud-ouest, le passage Marie au sud-est et les voies ferrées du chemin de fer des Docks au nord.

Le projet envisagé représente environ 15 000 m² de plancher qui permettront de réaliser une opération d'environ 230 logements et de 150 places de stationnement. A l'échelle communale, ce secteur contribue à hauteur de 3 % aux objectifs de production de logement prévus à l'horizon 2030 dans les secteurs de projets.

2 ENVIRONNEMENT DU SITE

Ce terrain de 0,5 ha inséré au sein du tissu urbain dense de Saint-Ouen a accueilli une activité susceptible d'avoir pollué les sols. Il subit les nuisances sonores liées à une voie de jonction ferroviaire.

| Imperméabilisation | Îlots de chaleur | Énergie | Espèces | TVB | Risques | Pollutions | Nuisances |
|--------------------|------------------|---------|---------|--------|---------|------------|-----------|
| Fort | Fort | Faible | Faible | Faible | Faible | Fort | Fort |

Tableau - Enjeux environnementaux du site d'OAP sectorielle « Ex Valéo ».



| | | | |
|---------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| PPRI (aléas) | Bruit moyen sur 24h ≥ 65 dB(A) | Trame verte et bleue | Réseau de chaleur |
| Très fort | Site BASOL | Noyau primaire | Chaufferie |
| Fort | Site BASIAS | Noyau secondaire | Sous-station |
| Autres | Zone humide effective | Zone relais | Réseau de distribution |

Carte - Contexte environnemental du site d'OAP sectorielle « Ex Valéo ».

3 LE PARTI D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement concernent deux sujets :

- La consistance du projet et l'organisation générale du bâti ;
- La hauteur des constructions.

La consistance du projet et l'organisation générale du bâti

L'aménagement du secteur doit permettre la réalisation d'environ 200 logements sur une superficie totale de plancher de l'ordre de 15 000 m².

Les parkings seront en nombre suffisant pour éviter que des véhicules des résidents aient besoin d'être stationnés le long des rues du quartier, aujourd'hui déjà saturé. Ils seront réalisés en souterrain et permettront ainsi un bon dégagement des espaces au sol.

L'implantation des constructions devra :

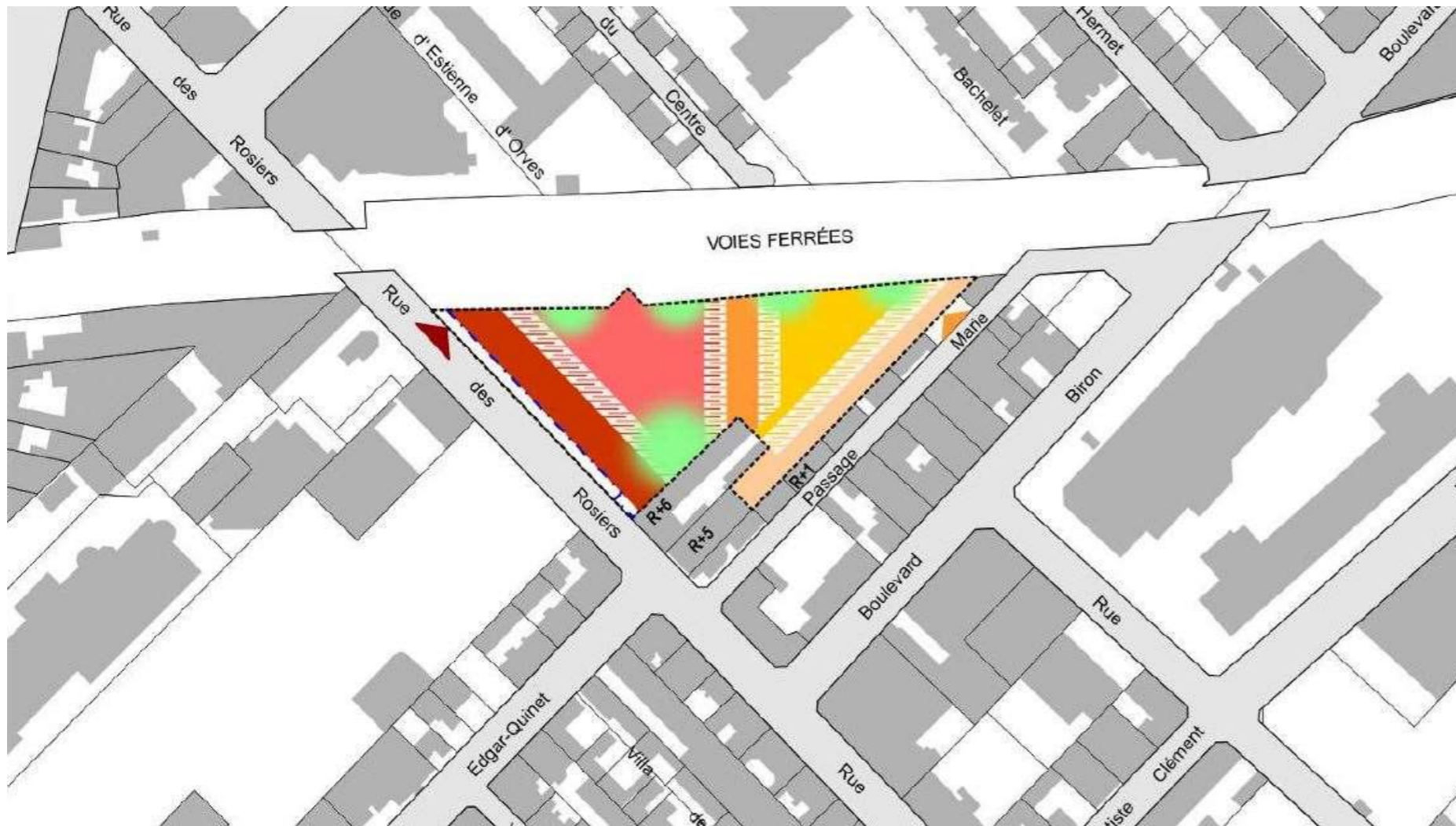
- Permettre de conforter le « corps de rue » de la rue des Rosiers par un continuum du bâti sur le linéaire de terrain. Compte-tenu de la relative étroitesse de la voie, ce bâtiment sera implanté en recul, avec la possibilité d'une partie en alignement, de façon à créer une transition avec l'immeuble voisin ;
- Etre organisée de façon à créer des espaces d'aération à dominante végétale sur l'ensemble du secteur, en cœur d'îlot et le long des emprises ferroviaires.

La hauteur des constructions

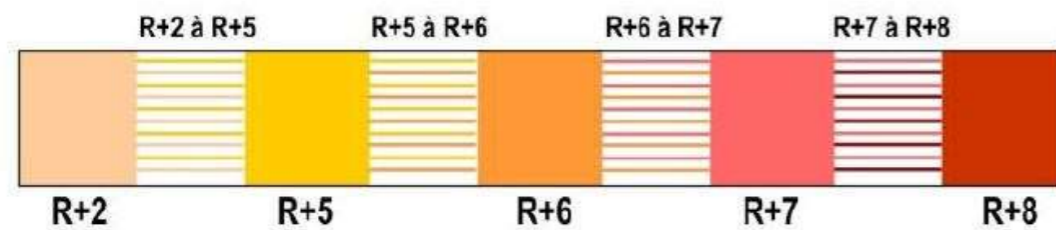
L'épannelage de la hauteur des constructions sera particulièrement soigné pour garantir la bonne intégration du projet dans son environnement bâti. A cette fin :

- La construction ne pourra pas dépasser 9 niveaux, soit R+8 dont le dernier étage devra être réalisé sous forme d'attique ;
- Les constructions édifiées en limite séparative de celles implantées le long du passage Marie (R+1) ne pourront dépasser 3 niveaux, R+2. Elles pourront avoir un étage de plus (R+3) lorsqu'elles seront implantées en retrait de la limite séparative ;
- La hauteur des constructions, ou parties de construction, devra être progressive entre celles du passage Marie et de la rue des Rosiers, soit de R+2 à R+7+A selon les principes du schéma de synthèse ci-après.

4 LE SCHEMA DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS



PRINCIPE D'ÉPANELAGE DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS



--- PÉRIMÈTRE DES ORIENTATIONS

PRINCIPE DE LOCALISATION

- Espace de respiration végétalisé
- Limite d'implantation des constructions
- ▲ Accès véhicules
- ▲ Accès secondaire piétons / véhicules de secours